

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **0363/2018 - LOTTO 1**  
( **FABBRICATO** )  
(AGGIORNAMENTO 2021)

**Giudice Dott. Sergio MEMMO**

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750*  
*con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9*  
*telefono/fax: 0832/256299*  
*Cell. 338/5285379*

*email: [studiobuggemi@virgilio.it](mailto:studiobuggemi@virgilio.it)*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in SANNICOLA (Le)**  
**FABBRICATO in Via Stazione 28**  
**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente a: fabbricato destinato a commercio di mobili ed arredamenti, con ampio locale commerciale posto al piano terra, con deposito al piano interrato e con ampio locale ma allo stato rustico al primo piano, sito in via stazione 28 a Sannicola (Le).

**L'immobile è così costituito da:**

- **Locale al piano interrato:** tale porzione di locale è destinato ad esposizione di mobili con alcuni box realizzati in cartongesso che definiscono i diversi ambienti di arredo.

Al piano si accede sia dal cortile esterno mediante un vano scala di recente costruzione e lasciato allo stato rustico e sia da un altro vano scala posto in adiacenza al fabbricato.

La superficie totale lorda dell'immobile al piano interrato risulta di circa **465 mq.** con altezza di circa 2,85 mt.

- **Locale al piano terra:** costituito da un grande unico vano con ampie vetrine e finestre per l'aerazione diretta, è destinato ad esposizione di mobili ed ambienti di arredo per la casa, con un altro vano destinato a spogliatoio ed a servizio igienico e con un vano ricavato con tramezzature amovibili in alluminio e vetro per rendere più riservata una zona destinata ad uffici; è altresì presente internamente al piano terra, una scala in cemento, da cui si ha accesso al piano interrato. Completano il piano, anche una serie di vani di servizio oltre che un vano per eventuale montacarichi tra i tre livelli, ma che ad oggi risulta privo di macchinario.

La superficie lorda della parte commerciale a tale piano terra risulta di circa **485 mq.** oltre circa **39 mq.** di volumi tecnici e vani di servizio; l'altezza interna del locale a tale livello è di circa di 3,65 mt.

- **Locale al piano primo:** tale porzione di locale che in progetto è destinata anche ad esposizione di mobili, è risultata ad oggi allo stato rustico. Le sole murature perimetrali si presentano rifinite con intonaco civile liscio ma non vi è pavimentazione e né impianti. Anche la scala prevista in progetto per l'accesso alla copertura non risulta essere stata ancora realizzata, così come la maggior parte tutti i vani finestra e porta che sono rimasti privi di infissi. La superficie lorda della parte commerciale al primo piano terra risulta di circa **388 mq.** con l'altezza interna del locale a tale livello è di circa di 3,60 mt.

Al piano è presente inoltre uno spazio esterno di pertinenza scoperto di circa **140,0 mq.** lordi. Le struttura del fabbricato è in muratura con ampio spessore, con pilastri e travi in c.a. e con solai di tipo piano.

L'ingresso all'intera unità avviene attraverso un ampio cancello su strada che immette in uno spazio esterno antistante con aiuole ed alberi di pino, che ha inoltre funzione di parcheggio per i clienti dell'attività. La parte del giardino perimetrale al fabbricato è invece coltivata ad alberi da frutta. Lo scoperto di pertinenza dell'immobile al piano terra è di circa **601 mq.**

**Identificato in catasto: N.C.E.U. di Sannicola (Le):**

- Fabbricato a piano terra al **foglio 16, con particella n°596 sub 1** avente categ. C/1 con classe 3, consistenza 381 mq. e rendita di € 5.214,41.
- Fabbricato a piano interrato al **foglio 16, con particella n°596 sub 2** avente categ. C/2 con classe 3, consistenza 360 mq. e rendita di € 632,14.
- Al **foglio 16, con particella n°596 e sub 3** è indicato lo spazio antistante il fabbricato come Bene comune non censibile, in comune con il sub. 1 e 2.

La parte al primo piano non risulta ancora inserita nel N.C.E.U. poiché in corso di realizzazione.

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



[REDACTED]

---

**Il suddetto fabbricato risulta intestato alla seguente proprietà:**

[REDACTED]

proprietario per 1/1.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### 2.1 Caratteristiche zona:

centrale in area commerciale, con traffico medio e con parcheggi sufficienti.

### 2.2 Caratteristiche zone limitrofe:

area con destinazione prevalentemente residenziale ma anche con unità destinate ad attività di piccolo commercio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 2.3 Principali collegamenti:

strade provinciali, vicina stazione ferroviaria (FSE) e collegamenti con bus extraurbani.

### 2.4 Servizi offerti dalla zona:

a circa 210 mt. la sede municipale, a circa 100 mt. stazione carabinieri, supermercato a 25 mt., banca a 100 mt., chiesa a 280 mt. impianti sportivi a 70 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'unità attualmente risulta occupata dall'attività (mobiliere) del proprietario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, per la **procedura esecutiva n. 363/2018** del Tribunale di Lecce, dallo studio ipotecario "Legal service" quale, agenzia per il disbrigo di pratiche legali ed amministrative ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce, a partire dalla data 03/11/1992 sino al 13/12/2018, risulta quanto segue:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

///

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Il proprietario risulta coniugato in regime di **separazione dei beni**, come da certificato acquisito in data 22/01/2019.

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

///

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

///

---

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



4.1.5. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato trascritta il 17/05/2006 al numero di particolare 2962 e di generale 18834 a favore [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 sugli immobili suddetti, a garanzia del credito di € 300'000,00 da rimborsare in 15 anni, per un totale di € 450'000,00.

4.1.6. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 21/06/2018 al numero di particolare 16498 e di generale 21229 a favore della [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 sugli immobili suddetti. Il Pignoramento viene trascritto per un credito di € 72'047,96 oltre interessi, spese ed accessori al soddisfo.

4.1.7. *Altri oneri:*

Da certificato richiesto al Comune di Sannicola (Le) si evince che il debitore deve inoltre al medesimo comune, per oneri relativi alla costo di costruzione, per la realizzazione e l'ampliamento del fabbricato, una cifra di € 11.024,30 (euro undicimilaventiquattro/30) come indicato in atti e che ad oggi non risulta versata e né coperta da apposita e specifica polizza di fidejussione.

**4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra il nuovo progetto approvato e lo stato dei luoghi in base alla documentazione depositata tecnico-urbanistica e fornita dagli uffici tecnici del Comune di Sannicola, si evince la **CONFORMITA'** del fabbricato per le opere **sino ad oggi realizzate**. Tali opere previste infatti dovranno essere ancora completate, visto che risultano ad oggi allo stato rustico avanzato e per le quali non è stata comunicata la dichiarazione di fine lavori. Per il proseguo però dovrà essere richiesta nuova autorizzazione edilizia per il completamento delle opere, con la seguente pratica edilizia e con gli oneri stimati in: (SCIA dpr 380/2001)  
Oneri: € 3.500,00;  
Spese tecniche € 1.500,00;  
**Oneri totali: € 5.000,00.**

4.2.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto della planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si evidenziano alcune **DIFFORMITA'** del fabbricato, poiché entrambe tali planimetrie presenti, sono datate al 1992 e quindi sono precedenti al progetto approvato ed alle opere ad oggi parzialmente realizzate. Infatti il piano terra, non viene correttamente riportato in atti nella propria planimetria, poiché in particolare non risulta indicato il vano destinato a servizio igienico, oltre alla rampa, che non è stata più realizzata. Anche il piano interrato presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, così come il piano primo dove ad oggi non risulta realizzata la scala per l'accesso alla copertura. Le predette opere potranno essere inserite in catasto mediante presentazione di modello DOCFA presso gli uffici tecnici dell'Agencia del territorio.  
Spese tecniche: € 1.000,00;  
Spese catastali: € 500,00;  
**Oneri totali: € 1.500,00;**

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



[REDACTED]

---

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie relative agli oneri concessori per l'immobile: € \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: € \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Oneri e spese urbanistiche insolite alla data della perizia (come sopra  
specificato): € 11.024,30;

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Precedenti proprietari**

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, per la **procedura esecutiva n. 363/2018 RGE** del Tribunale di Lecce, dallo studio ipotecario "Legal service" quale, agenzia per il disbrigo di pratiche legali ed amministrative ed alla quale si rimanda, ove la stessa dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, eseguita a partire dalla 03/11/1992 sino al 13/12/2018, risulta quanto segue:

- 1) in virtù di atto di donazione del 14/03/2003 atto per Ufficiale rogante Notaio Dott. Novelli Antonio, trascritto il 04/04/2003 al numero di particolare 11442 e di generale 14431, a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), contro [REDACTED] che cede la quota di 1/1 (mille/millesimi).

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario il sig.:

[REDACTED]  
proprietario per 1/1.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione: **Fabbricato con scoperto di pertinenza** di cui al punto **A**

**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000;** relativamente a: fabbricato destinato a commercio di mobili ed arredamenti, con ampio locale commerciale posto al piano terra, con deposito al piano interrato e con ampio locale ma allo stato rustico al primo piano, sito in via stazione 28 a Sannicola (Le).

**L'immobile è così costituito:**

- **Locale al piano interrato:** tale porzione di locale è destinato ad esposizione di mobili con alcuni box realizzati in cartongesso che definiscono i diversi ambienti di arredo.

Al piano si accede sia dal cortile esterno mediante un vano scala di recente costruzione e lasciato allo stato rustico e sia da un altro vano scala posto in adiacenza al fabbricato.

La superficie totale lorda dell'immobile al piano interrato risulta di circa **465 mq.** con altezza di circa 2,85 mt.

- **Locale al piano terra:** costituito da un grande unico vano con ampie vetrine e finestre per l'aerazione diretta, è destinato ad esposizione di mobili ed ambienti di arredo per la casa, con un altro vano destinato a spogliatoio ed a servizio igienico e con un vano ricavato con tramezzature amovibili in alluminio e vetro per rendere più riservata una zona destinata ad uffici; è altresì presente internamente al piano terra, una scala in cemento, da cui si ha accesso al piano interrato. Completano il piano, anche una serie di vani di servizio oltre che un vano per eventuale montacarichi tra i tre livelli, ma che ad oggi risulta privo di macchinario.

La superficie lorda della parte commerciale a tale piano terra risulta di circa **485 mq.** oltre circa **39 mq.** di volumi tecnici e vani di servizio; l'altezza interna del locale a tale livello è di circa di 3,65 mt.

---

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



[REDACTED]

- **Locale al piano primo:** tale porzione di locale che in progetto è destinata anche ad esposizione di mobili, è risultata ad oggi allo stato rustico. Le sole murature perimetrali si presentano rifinite con intonaco civile liscio ma non vi è pavimentazione e né impianti. Anche la scala prevista in progetto per l'accesso alla copertura non risulta essere stata ancora realizzata, così come la maggior parte tutti i vani finestra e porta che sono rimasti privi di infissi. La superficie lorda della parte commerciale al primo piano terra risulta di circa **388 mq.** con l'altezza interna del locale a tale livello è di circa di 3,60 mt.

Al piano è presente inoltre uno spazio esterno di pertinenza scoperto di circa **140,0 mq.** lordi.

Le struttura del fabbricato è in muratura con ampio spessore, con pilastri e travi in c.a. e con solai di tipo piano.

L'ingresso all'intera unità avviene attraverso un ampio cancello su strada che immette in uno spazio esterno antistante con aiuole ed alberi di pino, che ha inoltre funzione di parcheggio per i clienti dell'attività. La parte del giardino perimetrale al fabbricato è invece coltivata ad alberi da frutta. Lo scoperto di pertinenza dell'immobile al piano terra è di circa **601 mq.**

**Identificato in N.C.E.U. di Sannicola (Le):**

- Fabbricato a piano terra al **foglio 16, con particella n°596 sub 1** avente categ. C/1 con classe 3, consistenza 381mq. e rendita di € 5.214,41.
- Fabbricato a piano interrato al **foglio 16, con particella n°596 sub 2** avente categ. C/2 con classe 3, consistenza 360 mq. e rendita di € 632,14.
- Al **foglio 16, con particella n°596 e sub 3** è indicato lo spazio antistante come Bene comune non censibile, in comune al sub. 1 e 2.

La parte al primo piano non risulta ancora inserita nel N.C.E.U. poiché in corso di realizzazione.

**L'immobile risulta intestato alla seguente proprietà:**

**Destinazione urbanistica:**

Il fabbricato risulta edificato in virtù di Piano particolareggiato approvato con D.G.R. n°348 del 6/3/1978, mentre la ristrutturazione con il P.U.G.C. approvato con delibera comunale n°6 del 30/1/2007 mediante le con varianti al P.U.E. approvate dal comune di Sannicola il 23/02/2008.

Il tutto risulta sulle planimetrie urbanistiche con suolo indicato come "Edilizia Tipo 2" e con le seguenti norme tecniche ed indici: Iff=5mc./mq. con h max in relazione alle strade adiacenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore €/mq. potenziale
Locale deposito al P. interrato	Sup. reale lorda	465,0	0,60	279,00	650,00
Locale commerciale al P. terra	Sup. reale lorda	485,0	1,00	485,00	750,00
Volumi tecnici e vani diversi	Sup. reale lorda	39,0	0,30	11,70	50,00
Locale al piano primo	Sup. reale lorda	388,0	0,30	116,40	400,00
Terrazza al primo piano	Sup. reale lorda	140,0	0,50	70,00	100,00
Scoperto di pertinenza a P. terra	Sup. reale lorda	601,0	0,50	300,50	100,00
		<b>2.118,00</b>		<b>1.262,60</b>	

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali (struttura):* materiale: struttura in blocchi portanti, e con pilastri e travi in c. a. condizioni: buone (in parte risultano allo stato rustico).

*Solai (struttura):* tipologia: copertura con solaio di tipo piano condizioni: buone.

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



<i>Scale:</i>	tipologia: in cemento armato sia a rampa unica ch� a doppia rampa; � presente anche un vano per montacarichi in c.a. a servizio di tutti i piani; condizione buone;
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio a vetro semplice ed in legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in alluminio a vetro semplice ed in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	Al piano primo non sono stati tutti realizzati; condizioni sufficienti. materiale: muratura in blocchi, con intonaco, condizioni: buone (in parte risultano anche allo stato rustico).
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione con marmette in graniglia di marmo, condizioni: buone. Al piano interrato anche settori in parquet del tipo laminato: condizioni: buone Al primo piano non vi sono le pavimentazioni.
<i>Rivestimento interno (componente edilizia):</i>	materiale: intonaci civile o cartongesso pitturato, condizioni: buone. Al primo piano solo intonaco sulle pareti perimetrali.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: nessun impianto.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: impianto esterno e sottotraccia, condizioni: sufficiente da adeguare e certificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni in pvc, collegato a rete AQP, condizioni: sufficienti certificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: tubazioni in pvc collegato a rete AQP, condizioni: sufficiente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: nessun impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo, perch  si ritiene pi  idoneo ed aderente alle diverse situazioni di contingenza. Esso   articolato sulla comparazione di beni simili di cui si ha certa notizia della loro quotazione sul mercato locale.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetust  e dello stato di conservazione   pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1000/1000
A. Locale commerciale composto dal piano terra avente superficie tot. coperta lorda di circa 485 mq., dal deposito interrato di circa 465 mq. lordi, con volumi tecnici e vani per circa 39 mq., dal piano primo di circa 388 mq. lordi e con superficie scoperta per circa 601 mq.		� 873.000,00	� 873.000,00
			� 873.000,00;

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e/o per assenza di garanzia per vizi e/o per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):

€ 130.950,00 ;

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

€ 17.524,30;

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 724.525,70;

Lecce, 25 Marzo 2021.

Il perito:

**Ing. Marcello Buggemi**



Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

7 di 7

